

# Протокол

№

гр. София, 27.09.2021 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,**  
в публично заседание на 27.09.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **12287** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 10,55 часа /при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК във вр. с чл. 144 АПК/ се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ [фирма] ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ УПРАВИТЕЛЯ И. Е. – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от адв. Ф. и с юрк. Л. с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ МИНИСТЪРА НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО, ХРАНИТЕ И ГОРИТЕ– редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от юрк. Г. с пълномощно по делото.

ВЕЩО ЛИЦЕ М. Д. А. – се явява в залата.

Страните (поотделно): Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че страните са редовно уведомени, и не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание и

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

ДОКЛАДВА, че делото е отложено за разглеждане в днешното съдебно заседание с оглед назначена съдебно-техническа експертиза постъпила в срок по чл. 199 от ГПК и изготвена от вещото лице М. Д. А..

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към снемане самоличността на вещото лице:

М. Д. А. 58 г., неосъждана, без дела и родство със страните, предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

ВЛ: Поддържам експертното заключение, което съм представила в срок.

АДВ. Ф.: Поискали сме вещото лице да използва методите при изготвяне на пазарната оценка, на сравнителните аналози и на приходната стойност. Посочвате, че имот завършващ с 216 е оценен по един метод, може ли да обясните защо? Защо не сте използвал метода на приходната стойност?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Считам, че право на оценителя е какви методи да използва, новите стандарти на оценяване е допустимо само един метод. По делото има спор за приходния метод и в тази връзка прецених за да няма недоразумение отново пазарната оценка съм я свело до един метод.

АДВ. Ф.: Моля вещото лице да посочи кой стандарт /европейски/ казва, че оценката трябва да се извърши по един метод и какво е накарало вещото лице да не използвал метода на приходната стойност?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не мога да посоча точно кой стандарт, съгласно указанията на камарата на оценителите може да се прилага само един метод. Приложим е метода на приходната стойност.

АДВ. Ф.: Това е първата експертиза, която е представена по делото. Вещото лице трябваше да направи своя самостоятелна оценка. Какво имате предвид под специфичен характер на имота 216?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: За имота е променено предназначението за поземления имот. За земята има изготвено инвестиционно предложение, това е специфичното на имота, такива имоти са редки.

АДВ. Ф.: На стр. 5, посочвате три имота като пазарни аналози за имот 216, как извършихте подпора на аналозите?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Те са цитирани в imot.bg от там съм ги взела.

АДВ. Ф.: Носите ли ги?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не

АДВ. Ф.: Представям справки от в imot.bg с препис за ответната страна.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Потвърждавам, че това са справките.

АДВ. Ф.: Има ли имот, предназначен за депо?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В последните страници на заключението има такъв въпрос от ответника. Такива имоти няма.

АДВ. Ф.: За да изчислите пазарната стойност на имот 216, сте използвали различни коефициенти, може ли да посочите какво се включва в местоположение?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Няма същите имоти с които да бъдат анализирани и сходни и затова се поставят корекционните коефициенти. Местоположение включва къде се намира имота, в какви граници и как е разположен.

АДВ. Ф.: Включва ли се дали имотът е урегулиран?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не. Това не са урегулирани имоти, имотът не е урегулиран.

АДВ. Ф.: Видно от офертите, за първия имот е посочено че същият е в регулация. Във втората оферта е посочено че имотът представлява също парцел, граничещ с регулация, третият имот е посочено, че представлява парцел без регулация.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Видно от тази оферта, имотът се намира зад хотел „България“ в центъра на [населено място], в тази връзка аз съм намалила процесния имот и съм сложила коефициент защото имота вече е в горска територия, извън центъра на [населено място], в тази връзка съм направила корекционни коефициенти.

АДВ. Ф.: Близо до хотел България се намира агенцията за недвижими имоти, която продава парцела, а имота се намира извън центъра. Какво се включва в коефициент технически условия, какво имате предвид?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Той е нулев

АДВ. Ф.: Може ли да поясните какво включвате в коефициент инфраструктура, би трябвало да означава, дали има автомобилен достъп и дали имота е захранен с ток, тец и вода?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това означава Вик, Т. и ел. енергия.

АДВ. Ф.: При първата оферта коефициентът за корекция е нулев, същевременно видно от самата оферта, първият пазарен аналог е снабден с ток и вода, защо не сте приложили корекционен коефициент?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В първата оферта има намаление с 0,30% , принципно тук не съм сложила коефициент, разликата е малка.

АДВ. Ф.: По същия начин стои въпроса и с втория пазарен аналог, втория имот също е снабден с ток и вода, но отново корекционния коефициент е нула, може ли да обясните?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Има случаи, когато коефициентът се слага на индивидуалната характеристика, не е задължително да бъде в инфраструктурата.

АДВ. Ф.:Какво включвате в коефициента индивидуални характеристики?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Подобренията, състоянието на имота.

АДВ. Ф.: Къде включвате площта на имота?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Няма такива аналози. На стр. 5 от заключението съм написала какво имам предвид.

АДВ. Ф.: Не получих отговор от вещото лице на моя въпрос за коефициент за намаление на цената, вещото лице е използвало коефициент за офертност. Къде в корекционните коефициенти отразихте спецификата на имота, че същият се намира в терен с денивелация над 130 м., за което свидетелстват материалите по делото и по конкретно: обяснителната записка, а също така и оценката от лицензиран оценител, къде го отразихте този коефициент за денивелация над 130 м ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не е необходимо всеки коефициент да бъде заложен.

АДВ. Ф.: Къде отразихте корекционния коефициент за специфичното предназначение на имота - депо за отпадъци?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не се съдържат позиции в които може да бъде заложен такъв коефициент.

АДВ. Ф.: В кой корекционен коефициент включихте спецификата на имота, че същия няма никакъв достъп до път и за да се стигне до него се преминава през ливада?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Местоположение.

АДВ. Ф.: На стр. 7 и стр. 11 от заключението посочвате, че оценителя е взел данъчните оценки на имотите, какво имате предвид?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Данъчната оценка не влияе на пазарната оценка. Забелязах разминаване в първоначалната данъчна оценка и втората. Пазарната оценка следва да бъде около 40% над данъчната оценка.

АДВ. Ф.: Моля да поясните при такова принципно правило за 40% получавате пазарна цена над 964 хил. лв. а при прилагане на правилото за 40% се получава е над 232 хил. лв.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не знам какво имате предвид. Жалбоподателите ми изпратиха

оферти от ЧСИ, които не може да се вземат предвид, защото това са търгове. земеделски земи в конкретния случай също не могат да бъдат ползвани.

АДВ. Ф.: На стр. 8 и стр. 9 посочвате, че депото за опасни отпадъци, няма да генерира приходи, като посочвате, че ако жалбоподателят не изгради депо, ще трябва да ползва друго депо. Запознахте ли се с обяснителната записка, където е посочено, че проекта е само за депо на държавата.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, разбирам какво трябва да се направят разходи за отпадъци.

АДВ. Ф.: Запознахте ли се с договора между жалбоподателя и държавата, в който се посочва, че всички разходи за това депо се финансират от държавата и жалбоподателят не следва да прави разходи?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, но той евентуално да ползва друго депо.

АДВ. Ф.: Няма как да се ползва друго депо. На стр. 10, посочвате, че оценителят преценява, какъв процент капитализация да приложи. Имали някакво общо правило? Този процент капитализация от 4,5% за кои имоти е приложим?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не нямаме такава практика

АДВ. Ф.: Къде в оценката на [фирма] има пазарни аналози за наемна цена? Къде са вашите аналози?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Нямам задача да търся аналози за наем на площта.

АДВ. Ф.: В заключението [фирма] има ли представени пазарни аналози за наемна цена?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Мисля, че нямаше.

АДВ. Ф.: Оценката от [фирма] изготвена от независимите оценители, познавате ли ги?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, познавам ги.

ЮРК. Г.: Нямам въпроси към вещото лице.

АДВ. Ф.: Считам, че видно от разпита на вещото лице в днешното с.з., заключението е необосновано и възникват съмнения за неговата правилност. Като краен резултат ми се струва, че вещото лице се е опитало да защити оценката на [фирма], просто от някаква криворазбрана професионална колегиалност. От разпита на вещото лице установихме, че то не е проучило материалите по делото, например инвестиционния проект, а в заключението твърди, че такъв не е представен. Други материали, които не са изследвани по делото са: ПУП и договора сключен между държавата и жалбоподателя. За пазарни аналози вещото лице е използвало умишлено оферти с висока пазарна цена. В тази връзка представям оферти от различни сайтове и съобщения за продажби от ЧСИ. В днешното с.з. вещото лице не можа да даде ясни и категорични отговори на въпросите, поставени от нас и не можа да обясни своите изходни научни позиции при изготвяне на заключението. Вещото лице не е съобразило и че процесният имот се намира в свлачищна територия и в тази връзка представям извадка от сайта, от който е видно, че имотите, граничещи с процесния имот, представляват свлачищна територия.

По доказателствата СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА експертното заключение на вещото лице. Да се изплати на вещото лице възнаграждение в размер на 500 лв. по внесения депозит, за която сума се издаде РКО.

Представена е справка декларация от вещото лице за разходи в размер на 858 лв., предвид внесения определен депозит в размер на 500 лв., остава да се доизплати сумата в размер на 358 лв., за която съдът ще се произнесе с крайния съдебен акт.  
ПРИЕМА към делото днес представените писмени доказателства.

АДВ. Ф.: На основание чл. 201 от ГПК във вр. с чл. 144 от ГПК, моля да допуснете изслушването на тройна експертиза по въпроси 1 и 2.1 от нашата молба от 22.01.2021 г. и становище по заключението на [фирма] по въпрос 2.1 от нашата молба. Считаю, че назначаването на тройна експертиза би осуетило всякакви последващи опити за криво разбрана колегиална професионалност и би осигурило получаването на справедлива пазарна оценка. Моля да не бъде включвано настоящето вещо лице.

ЮРК. Г.: Представените документи са неотнoсими и не следва да се приемат. По отношението на експертизата съм съгласна, ние също искаме експертиза. Моля съда, да изиска валидни данъчни оценки. Да се изиска писмено становище от [община] за разликата в оценките, за което представям писмена молба.

АДВ. Ф.: По отношение на експертизата не възразявам. По отношение на доказателственото искане свързано с данъчните оценки, считам че не е необходимо представянето на нови данъчни оценки, тъй като процесният период е преди 30.06.2021 г. Видно от представените писма на [община], същите са актуални към процесния период. По отношение на второто доказателствено искане, моля да се има предвид, че по делото вече се съдържа информация каква е причината за разликата в данъчните оценки. С жалбата сме представили като доказателство № 8 удостоверения за характеристики на недвижим имот. Видно от тях, трите имота се намират в еднаква степен на отдалеченост от строителните граници на [населено място], което не е взето предвид при издаване на първоначалното удостоверение за данъчна оценка. Не е взето предвид, че имот 216 представлява нарушена територия. Тези специфики на имота са били отразени в удостоверенията за технически характеристики, които са представени на общината.

Водим от горното съдът  
О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА молбата от ответника.

След депозиране на молбата от жалбоподателя, ще бъде допусната такава, като съдът ще съобрази искането да не бъде включвано вещото лице М. Д. А..

Приема, че не е нужно да се издават нови данъчни оценки от [община], доколкото действително заповедта, с която е одобрена оценката, предмет на делото, касае предходен период.

За пълнота и яснота да бъде издадено СУ в полза на ответника за установяване на разликата в цената от 2020 и 2021 на процесните имоти пред [община].

За събиране на доказателства СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 22.11.2021 г. от 09,30 ч., за която дата страните редовно уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11,37 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: